

## **Fiche synthèse**

### Demande d'opinion et consultation publique

#### **1. OBJET DE LA DEMANDE**

Le Service du développement économique soumet une demande afin de retirer la norme de superficie maximale de plancher par établissement pour les groupes d'usages C38 (vente ou location de véhicules lourds) et C40 (générateur d'entreposage), dans la zone 36453lp.

Dans cette zone, les usages suivants sont autorisés :

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services
- C20 Restaurant
- C33 Vente ou location de véhicules légers
- C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd
- C41 Centre de jardinage
- I1 Industrie de haute technologie
- I2 Industrie artisanale
- I3 Industrie générale
- I4 Industrie de mise en valeur et de récupération
- R1 Parc

Plusieurs usages particuliers associés à certains des usages mentionnés ci-haut sont également autorisés.

#### **2. RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR**

Les dispositions réglementaires de la grille de spécifications 36453lp, concernées par la présente demande, sont les suivantes :

- Pour les groupes d'usages C38 (vente, location ou réparation d'équipement lourd) et C40 (générateur d'entreposage) :
  - Superficie maximale de plancher par établissement : 1100 m<sup>2</sup>
- Hauteur maximale du bâtiment principal

## Fiche synthèse

### Demande d'opinion et consultation publique

### 3. EXPOSÉ DE LA SITUATION

La zone 36453Ip est située approximativement à l'est de l'avenue Blaise-Pascal, au sud de l'avenue Watt, à l'ouest de l'autoroute Henri-IV et au nord du boulevard du Versant-Nord.

Dans cette zone, la superficie maximale de plancher des groupes d'usages C38 (vente, location ou réparation d'équipement lourd) et C40 (générateur d'entrepôt) est limitée à 1 100 mètres carrés, par établissement. Les autres zones composant le secteur ouest du parc présentent une superficie de plancher par établissement limitée à 2 200 m<sup>2</sup> pour les groupes d'usages C38 et C40. Le secteur est du Parc Colbert n'a aucune limite associée à la superficie de plancher pour un établissement des groupes d'usages C38 et C40.

L'objectif de cette modification est d'obtenir une cohérence entre le pourcentage d'occupation au sol (POS) minimal exigé par la Politique de gestion des espaces industriels municipaux, soit 25 %, et le règlement de zonage qui limite la superficie de plancher d'un établissement.

#### Définition : POS

*La proportion, par rapport à cent, de la superficie totale du lot occupé par la projection au sol d'un bâtiment principal en excluant les constructions accessoires attachées à ce bâtiment.*

Par exemple, le lot 5 442 984 a une superficie de 9 680 m<sup>2</sup>. La superficie minimale du bâtiment exigé par le Service du développement économique est de 2 420 m<sup>2</sup> alors que la grille de zonage limite la superficie d'un établissement à 1 100 m<sup>2</sup>.

La Ville souhaite donc retirer cette limitation à la grille de spécifications de la zone 36453Ip afin de faciliter l'implantation d'entreprises.

D'autre part, la grille de spécifications de la zone 36453Ip n'indique aucune limitation de la hauteur maximale des bâtiments principaux. Afin de favoriser une cohabitation harmonieuse entre le parc industriel et la zone résidentielle adjacente, de l'autre côté du Boulevard Versant-Nord, il est souhaitable de limiter la hauteur maximale d'un bâtiment principal. La hauteur proposée de 20 mètres s'harmonise à celle inscrite dans la zone industrielle contiguë, soit la zone 36452Cc, qui est également à proximité d'une zone résidentielle.

Le projet de modification proposé (R.C.A.3V.Q.159) est conforme aux objectifs d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire du Schéma de l'ancienne Communauté urbaine de Québec ainsi qu'avec les objectifs d'aménagement du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD).

## **Fiche synthèse**

### Demande d'opinion et consultation publique

Le projet de modification du règlement contient des dispositions susceptibles à l'approbation référendaire et est assujéti à la procédure d'adoption prévue aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

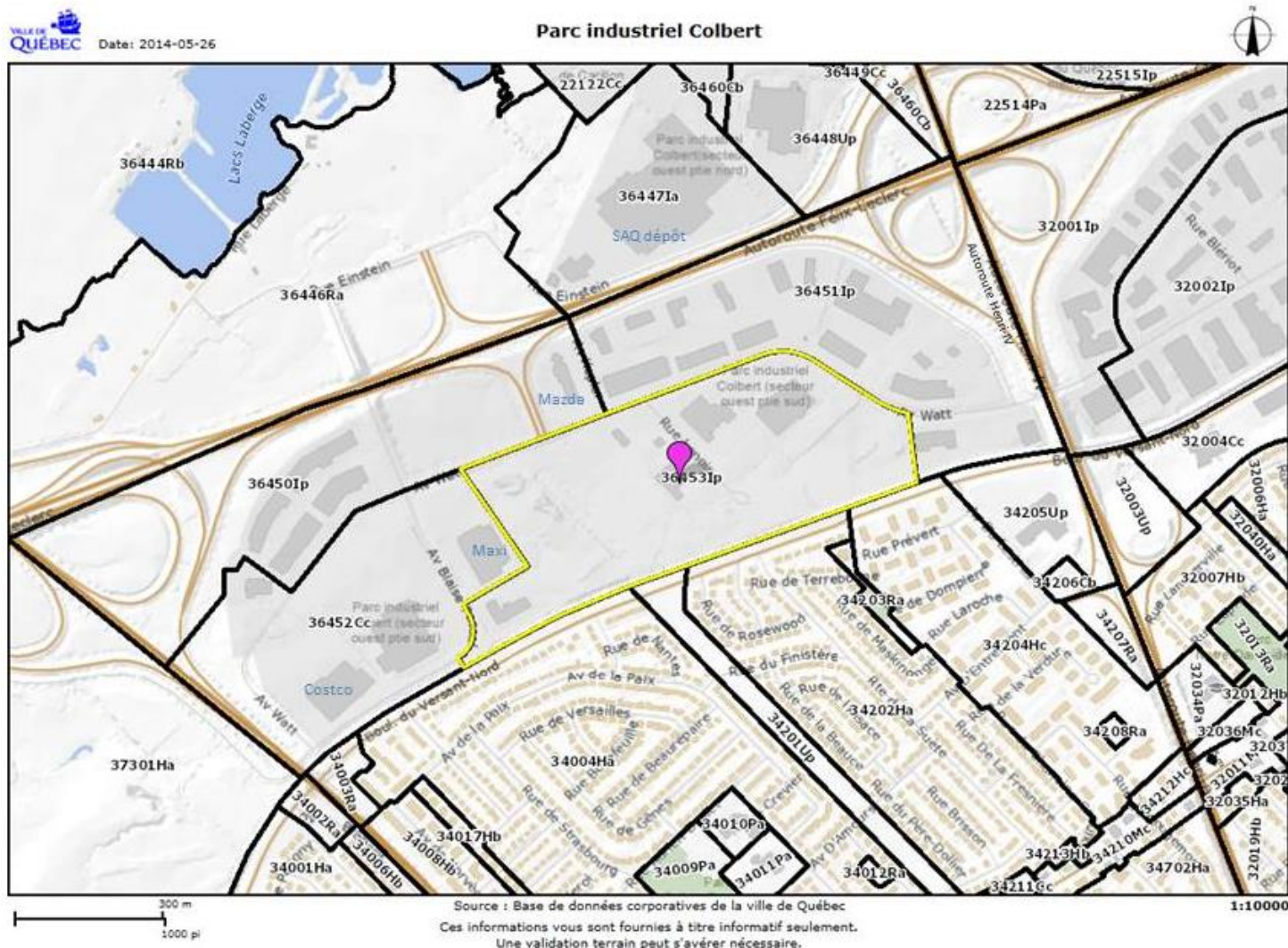
#### **4. RECOMMANDATION**

D'approuver le projet de modification au Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme afin de retirer la limite de la superficie maximale de plancher d'un établissement des groupes d'usages C38 (vente, location ou réparation d'équipement lourd) et C40 (générateur d'entrepasage) et d'établir une hauteur maximale de 20 mètres pour un bâtiment principal.

## Fiche synthèse

Demande d'opinion et consultation publique

### Zone concernée – 36453lp



## Fiche synthèse

### Demande d'opinion et consultation publique

### Grille de spécifications actuelle

VILLE DE QUÉBEC		RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME				GRILLE DE SPÉCIFICATIONS			
En vigueur le 2012-05-18		R.C.A.3V.Q. 99		36453lp					
<b>USAGES AUTORISÉS</b>									
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>									
		Superficie maximale de plancher							
		par établissement	par bâtiment	Localisation		Projet d'ensemble			
C1	Services administratifs	1100 m <sup>2</sup>							
C2	Vente au détail et services	2200 m <sup>2</sup>							
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>									
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation							
		par établissement	par bâtiment	Localisation		Projet d'ensemble			
C20	Restaurant	500 m <sup>2</sup>							
<b>COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>									
		Superficie maximale de plancher							
		par établissement	par bâtiment			Projet d'ensemble			
C33	Vente ou location de véhicules légers								
C38	Vente, location ou réparation d'équipement lourd	1100 m <sup>2</sup>							
<b>COMMERCE À INCIDENCE ÉLEVÉE</b>									
		Superficie maximale de plancher							
		par établissement	par bâtiment			Projet d'ensemble			
C40	Générateur d'entreposage	1100 m <sup>2</sup>							
<b>INDUSTRIE</b>									
		Superficie maximale de plancher							
		par établissement	par bâtiment	Localisation		Projet d'ensemble			
I1	Industrie de haute technologie	4000 m <sup>2</sup>							
I2	Industrie artisanale	200 m <sup>2</sup>							
I3	Industrie générale	10000 m <sup>2</sup>							
I4	Industrie de mise en valeur et de récupération								
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>									
R1	Parc								
<b>USAGES PARTICULIERS</b>									
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221 Un spectacle ou une présentation visuelle est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223 Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224 Un restaurant est associé à un usage de la classe Commerce à incidence élevée ou de la classe Industrie - article 258							
Usage spécifiquement autorisé :		Entreposage extérieur d'un véhicule automobile à des fins de vente ou de location sur un lot vacant - article 59 Poste d'énergie électrique							
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7 m							
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>									
		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		8 m	4,5 m	9 m		12 m	15 %	10 %	
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>									
		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
I-1 0 E f		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		0 log/ha		0 log/ha	
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>									
		Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547							
		Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548							



## Fiche synthèse

### Demande d'opinion et consultation publique

#### Grille de spécifications proposée

VILLE DE QUÉBEC RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME							
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS							
36453Ip							
<b>USAGES AUTORISÉS</b>							
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment				
C1	Services administratifs	1100 m <sup>2</sup>					
C2	Vente au détail et services	2200 m <sup>2</sup>					
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment				
C20	Restaurant	500 m <sup>2</sup>					
<b>COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>		Superficie maximale de plancher				Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment				
C33	Vente ou location de véhicules légers						
C38	Vente, location ou réparation d'équipement lourd						
<b>COMMERCE À INCIDENCE ÉLEVÉE</b>		Superficie maximale de plancher				Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment				
C40	Générateur d'entreposage						
<b>INDUSTRIE</b>		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment				
I1	Industrie de haute technologie	4000 m <sup>2</sup>					
I2	Industrie artisanale	200 m <sup>2</sup>					
I3	Industrie générale	10000 m <sup>2</sup>					
I4	Industrie de mise en valeur et de récupération						
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIÈRE</b>							
R1	Parc						
<b>USAGES PARTICULIERS</b>							
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221					
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223					
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224					
		Un restaurant est associé à un usage de la classe Commerce à incidence élevée ou de la classe Industrie - article 258					
Usage spécifiquement autorisé :		Entreposage extérieur d'un véhicule automobile à des fins de vente ou de location sur un lot vacant - article 59					
		Poste d'énergie électrique					
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>							
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal
<b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>		7 m			20 m		
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal
<b>NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES</b>		8 m	4.5 m	9 m		12 m	15 %
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare	
		Vente au détail		Administration		Minimal	Maximal
I-1	O E f	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment			
		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		0 log/ha	0 log/ha
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>		Un café-terrace peut être implanté en cour latérale - article 547					
		Un café-terrace peut être implanté en cour arrière - article 548					